

民間提案型官民連携モデリング事業(R6 ⑫-A)

(実施主体:大建工業株式会社／地方公共団体:兵庫県神戸市、兵庫県豊岡市、千葉県千葉市)

【地方自治体の管理遊休地の包括管理サービス】

【分野:グリーンチャレンジ】【対象施設:遊休地、公園】【事業手法:包括的民間委託】

①調査概要

地方公共団体

管理遊休地

遊休地管理ソリューション(大建工業)

A.防草管理サービス

B.貸菜園運営サービス

・負担軽減
・コスト削減
・グリーン導入

・包括管理
・独自システム
・管理ノウハウ

※最適な管理を提案

※地元企業と連携しサービスを提供

地方公共団体は、遊休地、遊休施設、利用度の低い土地、施設を多数保有、管理しており、今後これらは人口減少や動態変化により更に増加することが想定される。またそれに伴って行政コストの増加により、財政圧迫の要因の一つになってくると見込まれる。

それらの地方公共団体が管理する遊休地に対し、管理コスト、業務プロセス等の課題を明らかにし、これを解決する手法として、木質ファイバーを活用した防草管理サービスと貸菜園運営サービスをメインとした遊休地管理を実効性のあるスキームとして構築するとともに、これによる都市緑化率の向上や住生活環境の向上への有効性を検証する。

②実施方針・フロー

1.自治体の概況把握	2.自治体の業務概要把握	3.実現に向けた検討	4.実証実験の効果検証	5.事業化に向けた展望
・既存文書の整理 ・業務担当者へのヒアリング	・業務担当者へのヒアリング (人材/遊休地/予算/情報で整理) ・課題の把握と解決策の検討	・自治体懸念事項への対応 ・業務委託範囲の検討	・防草マルチング効果と評価 及び工事費等の費用検証 ・貸し菜園ニーズと効果検証	・ロードマップ作成 ・次年度以降スケジュール作成

③調査自治体概要

調査自治体	兵庫県 神戸市(政令指定都市)		兵庫県 豊岡市(地方都市)		千葉県 千葉市(政令指定都市)
推計人口	1,490,896名 (R7.1.1現在)		75,189名 (R6.12.31現在)		984,874名 (R7.1.1現在)
面積	556.93km ²		697.55km ²		271.76km ²
実証実験地 と実験内容	神戸市北区大原山公園(都市公園/行政財産) 防草マルチング工事費検証  		豊岡市日高町旧トキワ公園 (廃公園/普通財産) 防草マルチング効果の実験 		千葉市中央区登戸二丁目(未利用地/普通財産) 民間資金を活用した貸菜園を軸とした都市部における遊休地整備モデルの検証  
			豊岡市生涯学習サロン 多目的広場前 防草マルチングによる景観改善効果検証 		
ヒアリング部局	建設局公園部企画課/建設局公園部整備課		行政管理部資産活用課/都市整備部都市整備課		都市局都市政策課
遊休地管理の 実態と課題 (ヒアリング要旨)	公園施設の維持管理はボランティア組織に委託。ボランティア組織不在の場所や困難な作業は企業へ発注。複数企業との調整や、所管を超えた連携等の職員の業務負荷や景観を重視する地域にて、技術力の高い企業を採択するための委託範囲や入札方式の設定等が課題。		遊休地の維持管理は、直営(一般職員/技能労務職員)管理が主体。管理が困難な箇所は委託発注による管理を実施。公園施設は地域住民による管理が主体。地域住民による管理が困難な箇所は委託発注又は直営にて管理。普通財産として多数保有する山林における近隣民家への落石等の問題への対応や増加傾向の普通財産の有効活用が課題。		実証実験地の普通財産の管理に絞ってヒアリングを実施。同地の維持管理は、基本的には直営で管理し、一部の草刈りや樹木剪定などを委託。普通財産の遊休地に係る有効活用が課題。

民間提案型官民連携モデリング事業(R6 ⑫-A)
(実施主体:大建工業株式会社/地方公共団体:兵庫県神戸市、兵庫県豊岡市、千葉県千葉市)

【地方自治体の管理遊休地の包括管理サービス】
【分野:グリーンチャレンジ】【対象施設:遊休地、公園】【事業手法:包括的民間委託】

④調査結果

■ 木質ファイバーによる防草マルチングの防草効果及び工事費等
条件を変えて防草効果を検証した11区画のうち防草効果とコストバランスが取れた区画⑨と、通常の草刈り工事(区画①)との比較は下記の通り。

#	条件	年間費用	9月5日	10月1日	12月4日
①	草刈りのみ、 裸地	20,056千円 (草刈・廃棄6回/年の直接 工事費として)			
⑨	5cm土を除去し、 木質ファイバーを 5cm敷き込み	19,480千円 (10年間の包括管理とし て初年度工事費按分。年あ たりの巡視等管理費を含 む)			

木質ファイバーの**高い防草効果**を確認。費用について、単年度では「草刈り工事」に比べるとコスト高だが、10年間の包括管理を前提とした試算では、上表の通り同等のコストとなり、**景観維持及び炭素貯蔵**等も踏まえた複数年での評価が必要。

■ グリーン社会実現に向けた貢献

マルチング面積	炭素貯蔵量(※注)	
	CO2換算量	スギ本数換算
100㎡	1ton	2本
300㎡	3ton	6本
1000㎡	10ton	21本

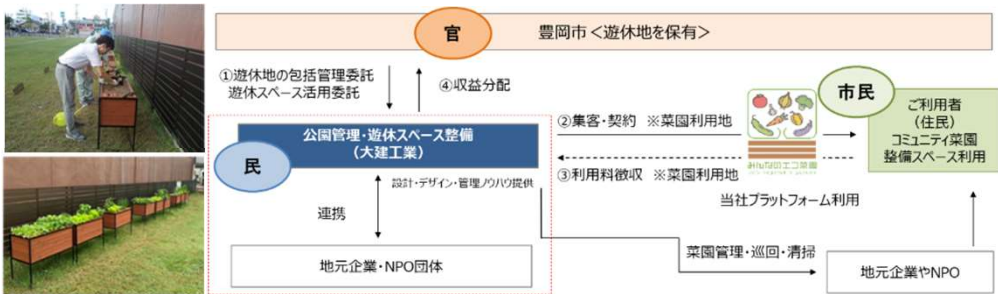
※注 CO2は1ton未満を四捨五入、スギ本数は1本未満を切り捨て

林野庁「建築物に利用した木材に係る炭素貯蔵量の表示に関するガイドライン」を基に木質ファイバーを5cm敷き込んだ場合の炭素貯蔵量を算出。面積別に**炭素貯蔵効果**を確認。また豊岡市で実施した木質ファイバーを活用した防草マルチングに関する景観調査でも回答者の87%が「景観が改善した」と評価し、62%が「明るい印象」になったと評価。景観改善の観点から地域の**まちづくりに対する貢献**も確認。

■ 菜園ニーズの確認

【豊岡市】地方都市での菜園ニーズ・収益性を調査

近隣に農地を持つ**地方都市でも高い家庭菜園ニーズを確認**。SNSを活用した管理・運営手法の有効性も確認。一方、収益化の観点では、菜園単独では収益化が難しく、他施設との包括管理や**民間資金の活用**等を含めて検討が必要。



【千葉市・神戸市】民間資金を活用した貸菜園を軸とした遊休地整備モデル

普通財産を民間企業によるスポンサーが期待できる集客力のあるコミュニティ菜園として運営できれば、イベント収益含めて**3年程度で黒字化**が見込めることを確認。但し現行委託制度との調整が必要。

⑤事業化に向けた展望

事業規模を限定した試験導入による検証を前提とし、各地方公共団体の特性を踏まえ、包括民間委託を軸とした事業化に向けた検討を継続推進。また様々な地方公共団体への適用を目的とした事業のモデル化を目指す。

■ 今後の検討ポイント

整備コスト低減 包括民間委託の工夫 民間資金の活用

■ スケジュール

